

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Esecutore
Dott. Simona D'Ottavi

Esecuzione immobiliare N° 48/2020 R.G.E.

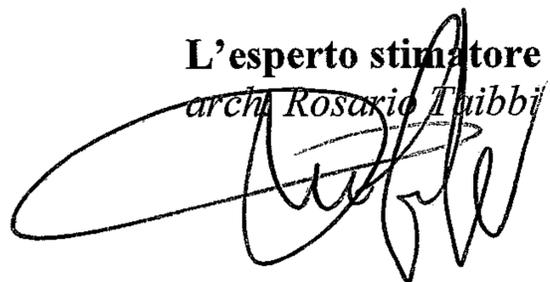
OMISSIS

contro

OMISSIS

LOTTO 2 Appezamento di terreno in Folignano
Stima aggiornata a seguito del CDU rilasciato dal Comune di Folignano (AP) in data
02.12.2024

L'esperto stimatore
arch. Rosario Tibbi



PREMESSA

Al fine di adempiere al provvedimento del G.E. Dott. D'Ottavi del 12.12.24, acquisito il CDU e sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Folignano, si procede a modificare i capitoli relativi alla valutazione delle particelle oggetto della presente procedura specificatamente ai capitoli concernenti la Destinazione Urbanistica, la Stima e il Bando d'Asta.

La proprietà che costituisce il LOTTO 2 consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento (*n.2 particelle*) di terreno Edificabile, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno come segue (*vedi all. n. 2*):

Visure eseguite in data 12 luglio 2022.

Catasto terreni del Comune di Folignano (AP):

- **Foglio 9 part.500**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.00.80, Reddito Dominicale €. 0,37, Reddito Agrario €. 0,39.
- **Foglio 9 part. 499**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale €. 2,51, Reddito Agrario €. 2,65.

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla:

- *omissis*

QUESITO N. 1***Descrizione dei beni oggetto della vendita***

Le due particelle di terreno edificabile oggetto di esecuzione, sono accorpate, di forma pressoché regolare e attualmente incolte; si estendono su una superficie di circa mq 620, con giacitura in pendenza, sono site nel Comune di Folignano in Via Santa Lucia e precisamente:

- terreno edificabile distinto al foglio 9 part. 499 e 500, confinante con Via S. Lucia, strada di modesta ampiezza sistemata in terra battuta. Il terreno si sviluppa su un versante in pendenza esposto a sud ed attualmente risulta incolto e sullo stesso sono presenti solo alcune piante di olivo sparse.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste a poca distanza dal centro del paese.

Si precisa che alla data del sopralluogo risultava visibile una strada in terra battuta che tagliava diagonalmente la particella 499 e, nella parte terminale a nord, alla fine di tale strada risultava collocato un paletto in ferro ove era riportata la seguente dicitura” *Il palo dev’essere rimosso solo dai proprietari* “. Inoltre una porzione della part. 499 (*lato nord*) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti.

Alla data del sopralluogo, entrambe le particelle, risultavano in stato di abbandono con presenza di piante di olivo e specie arbustive spontanee.

Superfici

La superficie della proprietà sopra descritta è la seguente:

- Terreno agricolo distinto al **foglio 9 part. 499** di superficie catastale pari a mq. 540.
- Terreno agricolo distinto al **foglio 2 part. 500** di superficie catastale pari a mq. 80.

Gli identificativi catastali delle particelle oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento.

I Confini del terreno distinto al **foglio 9 part. 499** sono i seguenti:

omissis di Ascoli Piceno su un lato e con proprietà *omissis* su due lati salvo altri.

I Confini del terreno distinto al **foglio 9 part. 500** sono i seguenti:

omissis di Ascoli Piceno su due lati e con proprietà *omissis* salvo altri.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento sono riportate le superfici catastali delle due particelle e non sono indicati i confini.

Accessi

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili come segue:

le due particelle di terreno distinte al **foglio 9 part. 499 e part. 500** sono accessibili da Via S. Lucia o da Via Gorizia strade, entrambe, non asfaltate.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Non esistono parti comuni, amministrazione condominiale.

Destinazione Urbanistica

Le particelle oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Folignano ed al **CDU** richiesto e rilasciato al Delegato alla Vendita Avv. Claudia Bonaduce in data 02.12.2024, ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

-Particella 500 di mq. 80 e porzione della particella 499 per circa mq. 510 in "Zona B2 di Completamento" (art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.).

-Particella 499 porzione per circa mq. 30 (per come riferito dal tecnico del Comune) in "Zona Viabilità Comunale".

Per altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Folignano e allegato alla presente.

Stato civile del debitore

Il debitore esecutato è *omissis* e per tale motivo l'immobile per sua provenienza non fa parte della comunione legale dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

QUESITO N. 2

Situazione Edilizio-Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica della zona ove ricadono le due particelle di terreno oggetto di esecuzione si rimanda a quanto sopra riportato.

Si specifica inoltre che non è stata rilevata la presenza di fabbricati o manufatti, ad eccezione di una strada in terra battuta che attraversa diagonalmente il terreno, precisando che la stessa non risulta prevista nelle tavole di PRG.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Le particelle di terreno alla data del sopralluogo del 27 Luglio 2022 risultavano nella disponibilità della parte esecutata. Per maggior scrupolo al fine di un ulteriore e definitiva verifica, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con mail del 01.12.2022 confermava che negli ultimi dieci anni non risultano all'Anagrafe Tributaria atti di locazione/comodato (*vedi all. n. 7.a*)

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli ed oneri condominiali

Non è presente condominio.

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile a firma del *omissis* richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.300,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE

• Nota di iscrizione contro n° 5465/1156 del 25/06/2010

IPOTECA Volontaria della somma di Euro 570.000,00 a garanzia della somma di € 285.000,00, gravante sugli immobili fg.9 p.lle 499-500;

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

• Nota di iscrizione contro n° 5466/1157 del 25/06/2010

IPOTECA Volontaria della somma di Euro 1.270.000,00 a garanzia della somma di € 635.000,00, gravante sugli immobili fg.9 p.lle 499-500;

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

- **Nota di trascrizione n° 4152/3071 del 08/07/2020**

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili gravante sugli immobili. fg.9 p.lle 499-500

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione del 17.07.2020 a firma del *omissis* ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di terreni edificabili siti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A: terreno edificabile in comune di Folignano. Atto Notaio *omissis* del 10/10/2019 Repertorio n. *omissis*, ricadente nel foglio 1, di superficie pari a mq. 3.220.

Comparabile B: terreno edificabile in comune di Folignano. Atto Notaio *omissis* del 08/11/2021 Repertorio n. *omissis*, ricadente nel foglio 7, di superficie pari a mq. 1340

Comparabile C: terreno edificabile in comune di Folignano. Atto Notaio *omissis* del 04/06/2020 Repertorio n. *omissis*, ricadente nel foglio 9, di superficie pari a mq. 512

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle proprietà oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame, valutato sia sulla base dell'ultimo Certificato di Destinazione Urbanistica

rilasciato dal Comune di Folignano in data 02.12.2024 che sulle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Folignano relativamente alla quantificazione della superficie destinata a "Viabilità Comunale".

Per quanto sopra il più probabile **valore di mercato è risultato pari a:**

- Porzione di terreno ricadente in *Zona B2 di completamento* di mq. 590 circa (part. 499/porz. e part. 500)

€ 81.125,00 (Euro Ottantunomilacentoventicinque/00)

- Porzione di terreno ricadente in *Zona Viabilità Comunale* di mq. 30 circa (part. 499/porz.)

€ 1.445,00 (Euro Millequattrocentoquarantacinque/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il 10% del totale

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione

c) abbattimento per lo stato di possesso: visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione non si applicherà alcuna decurtazione

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, si decurterà il 2% del totale

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: avendo rilevato la presenza di un percorso carrabile in terra battuta che attraversa l'intero lotto e che una porzione della part. 499 (lato nord) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti, si decurterà il 8% del totale.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 20%.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

- Porzione di terreno ricadente in "Zona B2 di completamento": € 81.125,00 – 20% = **€ 64.900,00**

- Porzione di terreno ricadente in "Zona Viabilità Comunale": € 1.445,00 – 20% =

= € 1.156,00

A CIFRA TONDA

= € 1.150,00

Somma

= € 66.050,00

PREZZO A BASE D'ASTA per i diritti di 1/1 di Piena Proprietà

a cifra tonda € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento di terreno edificabile costituito da due particelle accorpate, di forma pressoché regolare e attualmente incolte, si estendono su una superficie catastale di mq 620 site nel Comune di Folignano e confinante con Via S. Lucia, strada di modesta ampiezza sistemata in terra battuta. Il terreno si sviluppa su un versante in pendenza esposto a sud ed attualmente risulta incolto e sullo stesso sono presenti solo alcune piante di olivo sparse.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste a poca distanza dal centro del paese.

Si precisa che alla data del sopralluogo una strada in terra battuta tagliava diagonalmente la particella 499 e nella parte terminale, a nord, è presente un paletto in ferro ove era riportata la seguente dicitura

” Il palo dev’essere rimosso solo dai proprietari “. Un ulteriore porzione della part. 499 (lato nord) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti. Si specifica che nel CDU datato 02.12.2024 viene riportato testualmente che “l’immobile iscritto al N.C.T. di questo Comune al Foglio 9, particella 499 (parte), ricade tra la Viabilità Comunale”

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava in possesso dell’impresa esecutata.

La proprietà è censita al Catasto Terreni del Comune di Folignano (AP):

-Foglio 9 part.500, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.00.80, Reddito Dominicale €. 0,37, Reddito Agrario €. 0,39.

-Foglio 9 part. 499, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario €. 2,65.

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all’elaborato peritale ed ai suoi allegati

PREZZO A BASE D’ASTA € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 30 dicembre 2024

L’esperto stimatore

arch. Rosario Taibbi

